KENYATAAN MEDIA BADAN BERTINDAK PENDUDUK FLAT KOS RENDAH KUCHAI ENTREPRENEURS PARK (KEP LCF)

Dikemaskini oleh: AJK Media & Literasi Penduduk

Tarikh: 4 September 2025

Mengekalkan Ambang Persetujuan 100% dalam Akta Pembangunan Semula Bandar (URA/PSB): Satu Keperluan untuk Keadilan, Ketelusan, dan Perlindungan Hak Rakyat

Kuala Lumpur, 4 September 2025 – Kami, sebagai wakil komuniti yang prihatin terhadap isu pembangunan semula bandar, dengan tegas menentang sebarang cadangan untuk menurunkan ambang persetujuan daripada 100% kepada 75% atau 80% dalam Akta Pembangunan Semula Bandar (URA/PSB) yang bakal dibentangkan.

Ambang 100% adalah benteng terakhir bagi memastikan proses pembangunan adil, telus, dan bebas daripada manipulasi, selaras dengan prinsip hak milik dan hak asasi yang dijamin oleh Perlembagaan Persekutuan.

Berikut adalah hujah utama kami, berdasarkan analisis mendalam terhadap risiko dan implikasi yang terlibat.

1. Prinsip Hak Milik dan Hak Asasi Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan jelas melindungi hak pemilikan hartanah sebagai hak mutlak, tanpa gangguan daripada majoriti atau pemaju. Menurunkan ambang persetujuan berisiko mengorbankan hak minoriti pemilik yang enggan menjual atau berpindah. Ambang 100% memastikan tiada seorang pun dipaksa menyerahkan harta tanpa kerelaan penuh, sekali gus mengekalkan jaminan kediaman. Majlis Peguam Malaysia juga telah memberi amaran bahawa ambang rendah seperti 75-80% boleh menjejaskan prinsip asas ini.

2. Risiko Ugutan, Manipulasi, dan Tadbir Urus Berdasarkan aduan penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park (KEP), wujud kebimbangan mengenai gangguan, tawaran wang kecil, dan lawatan malam oleh wakil pemaju untuk mendapatkan persetujuan.

Kami turut bimbang tentang risiko rasuah dan pengaruh politik yang boleh menjejaskan institusi seperti Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM), Polis Diraja Malaysia (PDRM), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL), serta Pejabat Tanah & Galian (PTG). Kebergantungan proses pembangunan semula kepada badan yang tidak dilihat bebas sepenuhnya daripada pengaruh eksekutif menimbulkan persoalan serius mengenai ketelusan dan keadilannya. Pengekalan ambang 100% adalah penting untuk mengelakkan risiko di mana keputusan mungkin dipengaruhi oleh kepentingan pihak tertentu, dan bukannya mencerminkan persetujuan tulen daripada keseluruhan komuniti.

3. Perlindungan Golongan Rentan Golongan B40, warga emas, ibu tunggal, orang kelainan upaya (OKU), dan keluarga berpendapatan rendah adalah kelompok paling terkesan jika ambang diturunkan. Mereka berisiko kehilangan tempat tinggal tanpa jaminan penempatan semula yang setimpal dan lebih mudah ditekan untuk menerima pampasan minima. Pemilik yang masih membayar pinjaman perumahan mungkin terbeban dari segi kewangan jika dipaksa menjual hartanah mereka. Ambang 100% memastikan hak mereka dilindungi sama rata tanpa diskriminasi atau paksaan.

4. Kelemahan Mekanisme dan Badan Kawal Selia Persoalan mengenai kebebasan dan keberkesanan badan kawal selia sedia ada sering dibangkitkan. Tanpa sebuah badan pemantau yang benar-benar bebas dan neutral seperti Strata Titles Board di Singapura, kami percaya Malaysia belum bersedia untuk menurunkan ambang persetujuan. Tanpa mekanisme penyeliaan yang kukuh, sebarang proses di bawah ambang 100% berisiko tinggi untuk disalahgunakan.

5. Mekanisme Khas Sedia Ada untuk Kes Tertentu Bagi kes-kes luar biasa seperti pemilik meninggal dunia tanpa waris atau pertikaian faraid, penyelesaian sedia ada melalui mahkamah atau proses pentadbiran rasmi adalah lebih adil. Mekanisme ini selaras dengan prinsip "rule of law", di mana hanya mahkamah mempunyai kuasa untuk menentukan penyelesaian, bukannya memberi kuasa penuh kepada majoriti untuk mengatasi hak minoriti.

6. Perbandingan Antarabangsa dan Cadangan Tempatan Walaupun negara seperti Hong Kong (90%) dan Singapura (80-90%) menggunakan ambang lebih rendah, ia disertakan dengan mekanisme kawalan yang sangat ketat oleh badan bebas—sistem yang belum wujud di Malaysia. Majlis Peguam Malaysia sendiri mencadangkan ambang minimum 85-90% dengan proses pengesahan yang bebas. Malah, suara komuniti tempatan, seperti dilaporkan media, menuntut perlindungan lebih ketat dengan ambang sekurang-kurangnya 95%, menunjukkan rakyat mahukan jaminan yang lebih kukuh, bukan sebaliknya.

7. Cadangan Tambahan untuk Keseimbangan Untuk memastikan keadilan, kami mencadangkan:

- Penubuhan tribunal bebas untuk mengendalikan pertikaian dan menyediakan bantuan guaman pro bono kepada pemilik yang terkesan.
- Pendengaran awam dan penilaian impak sosial diwajibkan sebelum sebarang kelulusan projek pembangunan semula.
- Moratorium pemilikan untuk memastikan pemilik asal tidak kehilangan akses kepada hartanah bandar pasca-pembangunan semula.
- Sebarang proses alternatif mesti melibatkan badan bebas yang menyemak pengundian dan mediasi yang dikawal selia oleh mahkamah.

Keseimbangan antara pembangunan dan perlindungan hak rakyat perlu dikekalkan. Ambang persetujuan 100% adalah jaminan terakhir untuk memastikan integriti, keadilan, dan ketelusan dalam pembangunan semula bandar. Sebarang pengurangan ambang mesti didahului oleh penubuhan mekanisme kawalan yang ketat dan badan pengawas yang benar-benar bebas.

Dengan ini, kami menegaskan bahawa ambang 100% perlu dikekalkan dalam Akta Pembangunan Semula Bandar, kecuali bagi kes-kes khas yang diputuskan oleh mahkamah. Inilah satu-satunya jalan untuk memastikan pembangunan yang adil dan hak setiap rakyat terlindung.

Dikeluarkan oleh:

Badan Bertindak Penduduk Flat Kos Rendah Kuchai Entrepreneurs Park

Untuk maklumat lanjut, hubungi:

AJK Media & Literasi Penduduk

Emel: jbpfkrkep@gmail.com / **Telefon:** 011-54172868